



# Årsredovisning 2021



## Brf Norra Kyrkviken

Org nr 769603-6040

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:105 i Haninge kommun.

Föreningen består av nio radhuslängor med totalt 55 bostadsrätter.  
Den totala boarean (BOA) är 3 818 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
3 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
21 st	3-4 rum och kök
6 st	4-5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022.

#### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan-Erik Neitorp Monika Lindberg Micaela Mehsén Nils Legge Leif Borén	(Ordförande)
-----------	---	--------------

Suppleanter	Alexander Larsson Peggy Thorén Camilla Olsson
-------------	---

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Jan-Erik Neitorp i förening med en övrig ledamot. Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen. Två poster är vakanta

Sammanställande	Annika Lindgren
-----------------	-----------------

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Lina Jernebring som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall uppgå till 75 000 kr exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

### Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med föreningens upprättade underhållsplan. Rekommenderad avsättning till yttre fond enligt uppdaterad underhållsplan under 2021 är 554 000 kr.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 december 1999.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 795 kr/kvm boarea per år.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som år 2021 uppgick till 1 459 kr per lägenhet samt 8 524 kr per småhus. Beloppen indexregleras årligen.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 77 634 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 031 000 kr och markvärdet är 38 603 000 kr. Nytt taxeringsvärde för småhus gäller fr.o.m. 2021. Värdeår 2000.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntor och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har underhåll av kantstenar och vissa gemensamma grönytor genomförts. Föreningen har även anlitat en arborist som gått igenom och beskärat föreningens samtliga äppelträd samt övriga träd på gemensamma ytor.

I december 2021 installerades ytterligare 10 st kombicentraler för laddning av elbilar, vilket innebär att föreningen nu kan erbjuda 32 boenden laddplatser. Föreningen erhöll subvention med 50% från Naturvårdsverket.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (72) medlemmar. Under året har åtta (fyra) medlemmar tillträtt samt åtta (sju) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (fyra) överlåtelser. Inga (en) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 059	2 929	2 889	2 889	2 889
Resultat efter finansiella poster	306	355	264	-120	-141
Soliditet (%)	53,26	53,11	52,22	51,58	51,04
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,91	1,23	1,32	1,58	2,27
Fastighetslån/kvm	5 959	6 053	6 202	6 339	6 476
Lån/taxeringsvärde %	29	35	36	38	51
Belåningsgrad %	44	45	46	46	47
Årsavgifter/kvm	795	757	757	757	757

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 000 000	1 642 000	1 957 880	2 517 482	354 688	<b>27 472 050</b>
Disposition av föregående års resultat:			864 000	-509 312	-354 688	<b>0</b>
Årets resultat					305 867	<b>305 867</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 000 000</b>	<b>1 642 000</b>	<b>2 821 880</b>	<b>2 008 170</b>	<b>305 867</b>	<b>27 777 917</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 008 169
årets vinst	305 867
	<b>2 314 036</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	554 000
lyft ur fond för yttre underhåll	-360 452
i ny räkning överföres	2 120 488
	<b>2 314 036</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 058 654	2 928 903
Övriga rörelseintäkter		1	90 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 058 655</b>	<b>3 018 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 346 774	-1 217 525
Övriga externa kostnader	4	-496 186	-501 240
Personalkostnader	5	-98 391	-98 564
Avskrivningar		-589 943	-552 518
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 531 294</b>	<b>-2 369 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>527 361</b>	<b>649 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 494	-298 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-221 494</b>	<b>-294 388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>305 867</b>	<b>354 688</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>305 867</b>	<b>354 688</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 922 472	49 459 465
Inventarier, verktyg och installationer	7	196 275	87 975
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 118 747</b>	<b>49 547 440</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 118 747</b>	<b>49 547 440</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 640 290	1 786 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	158 324	153 473
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 798 614</b>	<b>1 939 569</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		237 765	237 765
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>237 765</b>	<b>237 765</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 036 379</b>	<b>2 177 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 155 126</b>	<b>51 724 774</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		22 642 000	22 642 000
Fond för yttre underhåll		2 821 880	1 957 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 463 880</b>	<b>24 599 880</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 008 169	2 517 481
Årets resultat		305 867	354 688
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 314 036</b>	<b>2 872 169</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 777 916</b>	<b>27 472 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	22 389 746	14 905 642
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 389 746</b>	<b>14 905 642</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	360 896	8 205 896
Leverantörsskulder		562 398	136 031
Skatteskulder		676 285	657 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	387 885	347 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 987 464</b>	<b>9 347 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 155 126</b>	<b>51 724 774</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		305 867	354 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		589 943	552 518
Förändring skatteskuld/fordran		-340 196	36 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>555 614</b>	<b>943 963</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-166 101	17 973
Förändring av leverantörsskulder		426 367	-55 409
Förändring av kortfristiga skulder		-7 805 037	7 725 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 989 157</b>	<b>8 631 946</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-161 250	-103 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	77 900
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-161 250</b>	<b>-25 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		7 484 104	-8 250 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 484 104</b>	<b>-8 250 816</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>333 697</b>	<b>355 530</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 719 791	1 364 261
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 053 488</b>	<b>1 719 791</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 033 504	2 925 153
Laddstolpar el-bilar	25 150	3 750
	<b>3 058 654</b>	<b>2 928 903</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	34 576	
Kostnader i samband med städdagar	0	711
Snöröjning/sandning	139 165	19 438
Besiktningkostnader	8 844	16 225
Reparationer	65 475	18 283
Trädgård och utemiljö	0	2 500
Planerat underhåll	360 452	575 926
Fastighetsel	101 362	51 894
Vatten och avlopp	218 583	155 708
Avfallshantering	162 267	151 967
Försäkringskostnader	105 470	119 397
Självrisker	47 200	0
Kabel-tv	26 414	26 306
Bredband	72 600	72 600
Förbrukningsinventarier	4 076	4 556
Förbrukningsmaterial	290	2 014
	<b>1 346 774</b>	<b>1 217 525</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	341 650	334 635
Hemsida	1 586	1 177
Porto	2 922	4 300
Föreningsgemensamma kostnader	10 462	1 000
Revisionsarvode	28 375	27 000
Ekonomisk förvaltning	95 150	94 213
Upprättande av energideklaration	0	22 500
Bankkostnader	2 604	2 880
Underhållsplan	12 000	11 875
Medlems-/föreningsavgifter	200	100
Gåvor	426	0
Övriga poster	811	1 560
	<b>496 186</b>	<b>501 240</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 391	23 564
	<b>98 391</b>	<b>98 564</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 950 000	50 950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 950 000</b>	<b>50 950 000</b>
Ingående avskrivningar	-7 990 535	-7 453 542
Årets avskrivningar	-536 993	-536 993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 527 528</b>	<b>-7 990 535</b>
Redovisat värde mark	6 500 000	6 500 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 922 472</b>	<b>49 459 465</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 031 000	34 691 000
Taxeringsvärden mark	38 605 000	31 388 000
	<b>77 636 000</b>	<b>66 079 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 200	128 700
Inköp	161 250	103 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>393 450</b>	<b>232 200</b>
Ingående avskrivningar	-144 225	-128 700
Årets avskrivningar	-52 950	-15 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-197 175</b>	<b>-144 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 275</b>	<b>87 975</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	663 317	304 070
Andra kortfristiga fordringar - bidrag från Naturvårdsverket	161 250	0
Avräkningskonto förvaltare	1 815 723	1 482 026
	<b>2 640 290</b>	<b>1 786 096</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	24 915	24 753
Försäkring	109 159	105 470
Ekonomisk förvaltning	24 250	23 250
	<b>158 324</b>	<b>153 473</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,250	2024-11-20	1 508 810	1 529 706
Nordea	0,980	2024-04-17	7 520 000	7 680 000
Nordea	0,698	2021-11-18	0	7 640 000
Nordea	1,080	2025-03-19	6 081 832	6 261 832
Nordea	1,15	2023-11-15	7 640 000	0
			<b>22 750 642</b>	<b>23 111 538</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			360 896	8 205 896

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	27 444	23 834
Styrelsearvoden	65 050	34 750
Sociala avgifter	20 438	10 918
Revision	16 625	16 625
Fastighetsel	21 971	7 757
Snöröjning/sandning	7 125	0
Förutbetalda avgifter och hyror	229 232	254 038
	<b>387 885</b>	<b>347 922</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 908 000	34 908 000
	<b>34 908 000</b>	<b>34 908 000</b>

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan-Erik Neitorp  
Ordförande

Micaela Mehsén

Monika Lindberg

Nils Legge

Leif Borén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Norra\_Kyrkviken.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-04 21:41:31

Dokumentet är undertecknat av:

 JAN-ERIK NEITORP (19570616XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 06:42:53
 MICAELA BARSAN MEHSEN (19630910XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-02 11:55:40
 Leif Karl Evert Borén (19690527XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-04 12:54:32
 MONIKA LINDBERG (19641226XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 09:35:14
 NILS LEGGE (19860415XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-02 21:29:31
 Lina Maria Josefine Jernebring (19820418XXXX) Revisor	2022-05-04 21:41:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Norra\_Kyrkviken.pdf (617497 byte)

803874EAA2F7F2B3DB2B6282AE596F64C2FDD7E6EB5EBFCA74B31F3C2940441E780EA609837859B852BF  
3ADBA9A870F27ABB6186126A8972059C0561B719414F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support